

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES HAUPT- UND BAUAUSSCHUSSES

GEMEINDE  
ANZING



---

## Sitzung Nr. 1

Sitzungsdatum: Dienstag, 26.05.2020

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20:57 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses, Schulstr. 1, Anzing

---

### Tagesordnung öffentlicher Teil

1. Voranfrage für Errichtung eines Doppelhauses, Verschiebung und Vergrößerung des Bauraumes, Waldstraße 4
2. Antrag auf Befreiung für Errichtung eines Carports, Lärchenstraße 40
3. Grundstück Mühldorfer Str. 2, Nutzungsänderung: Umbau der Sparkassenzweigstelle in SB-Service-Station und Errichtung eines Fast-Food-Imbiss-Lokals mit Spezialitätenverkauf - Überarbeitung des Bauplanes sowie Anfragen für die Ablösung von Stellplätzen
4. Voranfrage für den Bau einer Regenwassernutzungsanlage und Einfriedung mit PV-Modulen
5. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntmachungen

## ÖFFENTLICHER TEIL

### **Eröffnung der Sitzung**

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie begrüßt die Mitglieder des Haupt- und Bauausschusses und die Besucher. Die Vorsitzende stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und dass die Beschlussfähigkeit des Haupt- und Bauausschusses mit 9 anwesenden und stimmberechtigten Mitgliedern gegeben ist. Sie verweist noch kurz auf einen Schreibfehler bei TOP 2 – Lärchenstr. **40** muss es hier richtig heißen.

*Gegen die Ladung werden keine Einwände erhoben, mit der Tagesordnung zur Sitzung besteht Einverständnis.*

## **1. Voranfrage für Errichtung eines Doppelhauses, Verschiebung und Vergrößerung des Bauraumes, Waldstraße 4**

### Sachvortrag:

Verwaltungsfachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert den Vortrag mit Lageplan und möglicher Bebauung:

Die Eigentümer stellen eine Voranfrage auf Teilung des Grundstücks mit der Flur-Nr. 2290. Das Grundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet und hat eine Größe von 604 m<sup>2</sup>. Es ist geplant, ein Doppelhaus zu errichten. Hierfür wird beantragt, das Baufenster zu zentrieren und die überbaute Grundfläche von 120 qm auf 150 qm (2 x 75 qm) zu vergrößern. Das Grundstück ist in seiner Größe und Form für ein Doppelhaus inkl. Garagen und Stellplätzen geeignet.

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“. Eine Bebauung des Grundstücks mit zwei Wohneinheiten ist laut Bebauungsplan zulässig, allerdings ist für das Grundstück die maximale überbaubare Grundfläche mit 120 m<sup>2</sup> festgelegt. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Südliche Parkstraße“ notwendig. Für den räumlichen Geltungsbereich müsste eine Teilung des Grundstücks mit jeweils einer max. überbaubaren Grundfläche von 75 m<sup>2</sup> und jeweils einer Garage und einem Stellplatz innerhalb der Baugrenzen festgelegt werden. Eine Änderung kann dann im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. Die Änderung ist städtebaulich vertretbar.

### Diskussion und Wortmeldungen

Ein BA-Mitglied fragt nach, wie lange das Grundstück schon im Besitz des jetzigen Bauwerbers ist und ob es evtl. schon vorher Kenntnis davon gab, zwei DHH auf dem Grundstück zu errichten. Die Verwaltung sagt zu, diese Frage bis zur GR-Sitzung am 2.06.2020 zu beantworten. Ansonsten ist sich der Ausschuss einig, dass angesichts der Wohnungsnot eine Nachverdichtung Sinn macht. Es gibt kein Stellplatzproblem und das Grundstück steht derzeit leer.

### Beschluss:

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 besteht grundsätzlich Einverständnis. Die notwendigen Kosten für die Änderung des B-Plans trägt der Antragsteller.

### Abstimmungsergebnis

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **2. Antrag auf Befreiung für Errichtung eines Carports, Lärchenstraße 40**

### Vortrag:

Die Vorsitzende und Verw.-Fachwirt Johannes Finauer halten Sachvortrag und illustrieren diesen mit Lageplan und Fotos: Der Antragsteller beabsichtigt aufgrund der angespannten Parkplatzsituation sowie zum Schutz seines PKW in der Lärchenstraße in seiner Einfahrt zum Garten einen Carport zu errichten. Der Carport ist geplant als eine Holzkonstruktion mit Flachdach, die Größe soll 450 cm x 536 cm x 290 cm betragen, das entspricht einem überbauten Raum von 69 m<sup>3</sup>.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Bebauung an der vorgesehenen Stelle ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Grundzüge des Bebauungsplanes bleiben jedoch unberührt. Nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist das Vorhaben (mit Grenzbebauung) rechtskonform nicht genehmigungspflichtig. Einer Befreiung kann daher zugestimmt werden.

### Diskussion und Wortmeldungen:

Der Ausschuss ist sich einig, dass allein schon das öffentliche Interesse an einer Entspannung der Parkplatzsituation in der Lärchenstraße Grund genug für einen Carport ist.

### Beschluss:

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt.

### Abstimmungsergebnis

JA	7 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

## **3. Grundstück Mühldorfer Str. 2, Nutzungsänderung: Umbau der Sparkassenzweigstelle in SB-Service-Station und Errichtung eines Fast-Food-Imbiss-Lokals mit Spezialitätenverkauf - Überarbeitung des Bauplanes, sowie Anfragen für die Ablösung von Stellplätzen**

### Sachvortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert mit Grundriss EG und Lageplan und skizziert noch einmal die Historie:

Bei der öffentlichen GR-Sitzung vom 07.04.2020 wurde das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben nicht erteilt, da die erforderlichen 17 Stellplätze nicht nachgewiesen werden konnten. Die Diskrepanz der Stellplatzberechnung resultiert im Wesentlichen aus der unterschiedlichen Betrachtung der Flächen für „Gastraum“ und „Verkaufsfläche“.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach neuer Darstellung der Bauherren des Bereichs „Fastfood“ und „Verkauf türkischer Spezialitäten“ mit einer Verkaufsfläche von 59,5 m<sup>2</sup> und einem Imbissbereich von 15,6 m<sup>2</sup>

ergeben sich nun 14 erforderliche Stellplätze, die von den Bauherren nachgewiesen werden können. Die Funktionsfähigkeit des Stellplatzes Nr. 9 wird nicht mehr in Frage gestellt. Für die Verwirklichung müsste jedoch ein Baum entfernt werden. Dies möchte der Bauherr vermeiden und würde gern einen der im Eingabeplan aufgezeigten oder zwei Stellplätze ablösen. Auch ein Kauf der beiden Gemeindestellplätze bzw. des Vorplatzes werden vorgeschlagen. Hier ist anzumerken, dass dem Eigentümer die Fläche vom Objekt bis zur Mitte des Brunnens gehört.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ergeben sich folgende Stellplätze:

	<b>Nach-gewiesene Stellplätze</b>
EG: 2-Zimmer-Wohnung 60,84 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5
OG: 2-Zimmer-Wohnung 72,64 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5
DG: 2-Zimmer-Wohnung 59,44 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5
DG: 2-Zimmer-Wohnung 77,90 m <sup>2</sup> - Bestand	1,5
OG: 4-Zimmer-Wohnung 110,60 m <sup>2</sup> Neu anstatt Zahnarztpraxis	2
Besucherstellplätze	1
SB-Service-Station 15,98 m <sup>2</sup>	1
Gastraum 15,6 m <sup>2</sup>	2
Verkaufsfläche 59,5 m <sup>2</sup>	2
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>

Diskussion und Wortmeldungen: Der Ausschuss ist sich einig, dass ein Verkauf oder eine Ablöse nicht in Frage kommt. Ein Ausschuss-Mitglied ist allerdings mit der Baumfällung und dem damit einhergehenden Anfahrtsproblem für den Stellplatz auch nicht gerade glücklich. Auf Anfrage erläutert Verw.-Fachwirt Johannes Finauer noch einmal die Lage und Anzahl der Stellplätze. Die Stellplätze in den Duplexparkern zählen in diesem Zusammenhang auch zweifach.

Ein ins Auge gefasstes Halteverbot entlang der Mühldorfer Straße lässt sich wahrscheinlich nur schwierig umsetzen, soll aber bei dem nächsten Termin mit dem LRA (Münchener Straße) andiskutiert werden.

Positiv bleibt festzuhalten, dass durch die neue Nutzung des ehemaligen Sparkassengebäudes eine Belebung in der Gemeinde stattfinden wird, allerdings die Parkplatzsituation weiterhin schwierig bleibt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Eine Ablöse der Stellplätze bzw. einen Kauf der Stellplätze bzw. einer Teilfläche des Vorplatzes wird abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA                    9 Stimmen  
 NEIN                0 Stimmen

#### **4. Voranfrage den Bau einer Regenwassernutzungsanlage und Einfriedung mit PV-Modulen**

##### Vortrag:

Verw.-Fachwirt Johannes Finauer hält Sachvortrag und visualisiert anhand eines Lageplans: Der Antragsteller beabsichtigt, das auf seinem Grundstück angefallene Regenwasser in eine Regenwassernutzungsanlage zu pumpen. Die Pumpe soll mit einer PV-Anlage betreiben werden. Die PV-Module sollen gleichzeitig als Einfriedung dienen.

##### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhaben liegen im Außenbereich. Eine Einfriedung mit PV-Modulen ist unzulässig. Ebenfalls ist eine geschlossene Bauweise der Einfriedung für den Innenbereichsteil unzulässig.

Für den Ortsteil Froschkern ist beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Derzeit wird hierzu ein Gutachten zu Regenwasserbeseitigung erstellt. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass Entwässerungskonzept von dem Antragssteller zu prüfen und in das Gutachten mitaufzunehmen.

##### Diskussion und Wortmeldungen:

Die Ausschusmitglieder monieren die immer wieder entstehenden Diskussionen und unterschiedlichen Rechtsauffassungen zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde und sind sich schnell einig, dem Antrag nicht zuzustimmen.

##### Beschluss:

Einer Einfriedung mit PV-Modulen wird nicht zugestimmt bzw. nicht in Aussicht gestellt. Das Entwässerungskonzept ist in das vom Ingenieurbüro Blasy & Overland zu erstellende Gutachten zur Oberflächenentwässerungsplanung aufzunehmen.

##### Abstimmungsergebnis:

JA	9 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

#### **5. Verschiedenes, Wünsche, Anträge und Bekanntmachungen**

Thema Glasfaser: Ein Gespräch mit den Verantwortlichen hat leider kein Ergebnis gebracht. Die Hausanschlüsse sind derzeit auf Eis gelegt. Die Vorsitzende wird hier nach Lösungen suchen.

Der Befall der SHELL-Tankstelle und die sie umgebende Bepflanzung mit der Goldafterraupe hat mittlerweile zu Einschränkungen im Arbeitsablauf der Tankstelle geführt. Nicht nur Mitarbeiter, sondern auch Kunden zeigen erkennbar allergische Reaktionen auf die Raupe. Die Lösung wird entweder Spritzen oder ein Absaugen sein. Am Freitag, 29.05.2020, findet um 10:00 Uhr ein Ortstermin mit dem LRA statt.

Die Standzeit der Probeampel beim Kirchenwirt hat sich durch CORONA stillschweigend verlängert. Auch hier hofft die Vorsitzende, in der GR-Sitzung am 2.06.2020 schon weitere Erkenntnisse mitteilen zu können, nicht zuletzt auch im Hinblick auf eine Querungshilfe Höhe VR-Bank.

Die Zweite Bürgermeisterin Sandra Reim übergibt nach der Ernennung in der konstituierenden GR-Sitzung auch formell jetzt die Urkunde als Standesbeamtin an die Vorsitzende.

Ende der öffentlichen Ausschusssitzung: 19:35 Uhr

Nach einer kurzen Pause geht es um 19:37 Uhr mit der nichtöffentlichen Ausschusssitzung weiter.